

Предельный минимальный размер земельного участка



Основные положения закона в отношении минимальной и максимальной площади землевладений призваны контролировать и следить за надлежащей и грамотной эксплуатацией наделов. При отсутствии ограничений подобного рода, их деление производилось бы бесчисленное количество раз.

Итогом непрерывных межевых работ стало бы образование множественных микроучастков. Габариты полученных таким образом земель не позволят применять объекты рационально и в надлежащем объеме.

Возникновение сверхкрупных наделов также приведет лишь к неверному и нерациональному порядку землепользования. Ввиду сказанного, законодательные органы решили установить обязательные ограничительные меры по разделению земель.

Федеральный закон о предельном минимальном размере земельного участка

Предельно допускаемая площадь землевладений (минимальные и максимальные показатели) регламентируется нормами Правил землепользования и застройки (ПЗЗ), которые принимаются муниципальными властями (статья 30 Градостроительного кодекса РФ).

В правилах, согласно положениям, установленным Градостроительным кодексом РФ (статья 38), на любой территории закрепляется специальная градостроительная регламентация, с учетом особенностей которой в каждой территориальной зоне

вводятся различные виды разрешенного землепользования, а также их допустимые габариты.

Предельный размер для любого вида надела является обязательным параметром, который используется:

- при формировании новых землевладений из участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;
- при передаче органами государственной или муниципальной власти участков под индивидуальное жилищное строительство, огородническую деятельность, дачное строительство или разведение садовых культур, под ЛПХ или КФХ, а также для прочих возможных типов эксплуатации, гражданам или различного рода организациям, в собственность либо аренду;
- при определении целесообразности деления наделов;
- при установлении возможности или отсутствия таковой для прирезков к землевладениям (то есть, при перераспределении земель);
- при формировании новообразованного надела, не подлежащего дальнейшему разделу, относящегося к категории сельскохозяйственных владений, по итогам деления участка земли, совмещения либо перераспределения земельных угодий;
- при осуществлении выделения земли, оформленной в общую собственность и относящейся к сельскохозяйственной категории (для использования в целях ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства) (когда главным видом деятельности выступает: садоразведение, выращивание овощных культур, разведение цветов, содержание виноградников, взращивание семян, разведение домашней птицы, пчеловодство, занятие рыбоводством или другой разрешенной деятельностью, осуществляемой для производства сельхозпродукции, в соответствии с технологией, предусматривающей эксплуатацию землевладений, параметры которых меньше

минимальных пределов земель, определенных законодателем на уровне субъектов нашего государства) – согласно размеру принадлежащей лицу доли в подлежащем разделу недвижимом имуществе;

- при выделении доли участка, не пользующейся спросом в отдельное землевладение – на основании данных о его фактической площади;
- при выделении надела, входящего в состав земель сельхозназначения, орошаемых искусственным путем, либо осушаемых участков в счет принадлежащей доли в праве общей собственности на объект – с учетом допустимости отдельного функционирования выделяемой части (обязательно принимая во внимание естественные границы территории);
- при создании землевладения, отнесенного к территориям, орошаемым искусственным путем, или осушаемым участкам – не ниже, чем возможный минимальный размер, предусмотренный органами власти субъекта нашего государства для таких владений.

Установление подобных норм происходит на основании предписаний ПЗЗ. Это подразумевает, что исходя из градостроительного зонирования каждого региона определяются участки, отведенные для различных типов строительства, каждый из которых характеризуется собственной нормой площади.

Помимо сказанного, в отдельных субъектах России минимальная и максимальная площадь земель различается. Стоит отметить, что при зонировании территорий, постройка жилых домов разрешается совсем не в каждом случае.

Процедура определения размеров землевладений для каждого региона происходит по-своему, в зависимости от содержания локальных законодательных актов. Однако любой правовой документ регионального значения должен непременно соответствовать установлениям федеральных законов и основному закону страны.

В пределах Российской Федерации средний показатель размера земель для индивидуального жилищного строительства отличается, но приблизительно он равен трем соткам.

При этом обозначенные нормы сугубо индивидуальны, и в определенных субъектах государства их значение может превосходить указанную цифру, иногда даже в несколько раз. Ввиду сказанного, минимальный предел участка для ИЖС устанавливается согласно нормативно-правовым актам муниципалитетов.

Предельная площадь наделов для индивидуального жилищного строительства также регламентируется органами местного самоуправления.

Нередко на конечный результат при разрешении подобных вопросов влияют такие обстоятельства:

- исходное число землевладений;
- востребованность участков земли;
- уровень заселенности территории;
- показатели общего развития конкретного субъекта.

Законодательные органы определяют допустимые размеры, принимая во внимание данные о параметрах жилой недвижимости и количества граждан, планирующих последующее проживание на ее территории. Закрепленные значения должны в обязательном порядке отвечать действующим требованиям технических и санитарных норм.

При возникновении необходимости, уточните информацию о предельных размерах земель, обратившись в местную администрацию. В каждом субъекте РФ разрешенные габариты земель различны, но в среднем примерно равны 3 – 30 соткам.

Однако это вовсе не предполагает, что в любом регионе предельные нормы должны быть точно такими же и вписываться в приведенные выше рамки.

Минимальная площадь надела, являющегося государственной либо муниципальной собственностью, передаваемого лицу во владение (кроме ситуаций, оговоренных нормами федеральных законов), равна:

- для разведения садов – 0,03 га;
- под огороды – 0,06 га;
- под дачное строительство – 0,05 га;
- для разведения домашнего скота – 1 га;
- под КФХ – 5 га.

Вышеуказанные нормы не относятся к тем случаям, когда земли сельхозназначения, собственниками которых являются государственные или муниципальные органы, выделяются под КФХ, основной вид деятельности которых – разведение садов, овощных культур, цветов, виноградников, птицы, пчел, рыбы, выращивание семян, и прочие виды деятельности для производства сельхозпродуктов в соответствии с технологией, предусматривающей допустимое пользование землей, площадь которых не превышает пяти га.

Московская область регулирует обозначенный вопрос рядом самостоятельных законодательных актов, основанных на Земельном кодексе РФ. Такие предписания призваны контролировать габариты участков при осуществлении процедуры межевания как в отношении крупных, так и небольших объектов недвижимости. После того, как их точный размер установлен, земли передаются во владение юридических и физических лиц.

Участки земли могут выделяться для следующих целей:

- осуществления огороднической деятельности;
- ведения КФХ;
- разведения садовых насаждений;
- постройки дачных домиков.

Закон по Московской области в статье 1 фиксирует требования к минимально допустимым габаритам наделов, переданных в собственность определенных лиц, которые сегодня составляют:

- для крестьянского (фермерского) хозяйства – 2 га;
- для культивирования урожая для личных нужд – 0,04 га;
- под садоводство – 0,06 га;
- под возведение дачных домиков – 0,06 га.

Предельный минимальный размер земельного участка в Ленинградской области

Положениями областного закона Ленинградской области от 29.10.2003 о предельных размерах государственных и муниципальных землевладений, предоставляемых гражданам в собственность на основании предписаний Земельного кодекса РФ, регламентированы обязательные показатели предельных размеров земельных объектов, являющихся собственностью государства или муниципальных образований, передаваемых во владение граждан.

Также при определении параметров земельных участков законодателями были учтены нормы Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

Статьей 1 вышеуказанного нормативно-правового акта определяется следующий предельный размер землевладений (максимальный и минимальный):

- под ведение КФХ – 0,05 га;
- для садоводства – минимум 0,05 га;
- для возведения построек дачного типа – не менее 0,05 га;
- под содержание огорода – минимум 0,01 га;
- для разведения сельскохозяйственных животных – не меньше 0,01 га.